

количественно-качественных параметров территориальной общины и на его основе разработку стратегического плана развития. Такой план позволит согласовывать текущие управленческие решения с перспективами развития города, прогнозами его социального, демографического и экономического развития, а также с закономерностями функционирования современного общества. Это становится все более актуальным в связи с процессами становления в Украине новых политической и управленческой систем, а также изменениями в демографической, экономической и экологической ситуациях.

Органы местного самоуправления постепенно должны становиться субъектами инноваций и внедрения современных форм менеджмента территориями на основе использования методов социального прогнозирования и социального проектирования для предупреждения несистемности и упорядочения развития территорий проживания городской общины. С этой точки зрения формирование механизма управления развитием крупного города станет составляющей интеграции с европейскими странами, в которых данное развитие является прогнозируемым и программируемым.

1.Форрестер Дж. Динамика развития города. – М.: Прогресс, 1974. – 285 с.

2.О'Салливан А. Экономика города. – М.: Инфра - М, 2002. – 706 с.

3.Экономические стратегии активных городов. – СПб.: Наука, 2002. – 499 с.

4.Лексин В., Швецов А. Муниципальная Россия: социально-экономическая ситуация, право, статистика. В 5 т. – М.: Эдиториал УРСС, 2001. – 320 с.

5.Швецов А.Н. Экономические ресурсы муниципального развития: финансы, имущество, земля. – 2-е изд. – М.: Эдиториал УРСС, 2002. –200 с.

6.Стратегічне планування розвитку громади / В.Пархоменко та ін. – Львів: СПО-ЛЮМ, 2002. – 160 с.

7.Харківська область у 2006 році (Статистичний щорічник) / За ред. М.Л.Чмихала. – Харків: Головне управління статистики у Харківській області, 2007. – 561с.

Получено 12.05.2008

УДК 332.624

Т.Г.МОЛОДЧЕНКО-СЕРЕБРЯКОВА, канд. екон. наук

Харківська національна академія міського господарства

ПРОЕКТНИЙ ПІДХІД ДО ДЕМОНОПОЛІЗАЦІЇ РИНКУ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ ЯК ЕЛЕМЕНТА РЕФОРМУВАННЯ СИСТЕМИ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА

Розглядаються шляхи реформування житлового господарства міст. Запропоновано систему управління багатоквартирним будинком за допомогою управляючої компанії. Запропоновано структуру договору управління між власниками багатоквартирних будинків та управляючою компанією.

Реформування житлово-комунального господарства (ЖКГ) харак-

теризується сьогодні насамперед поступовою зміною взаємовідносин між основними її суб'єктами, а саме органами влади, населенням – користувачами житлово-комунальних послуг та підприємствами-постачальниками цих послуг.

За радянських часів основним суб'єктом правовідносин у сфері ЖКГ були державні органи влади. За державні кошти будувалось практично все житло, а також фінансувалось його утримання та ремонт. Однак, сьогодні ситуація суттєво змінилася – з'явився інститут власників житла (у приватній власності знаходиться 70% житла), а також бізнес-структури, що діють на ринку будівництва та експлуатації житла [1]. Великий вклад у дослідження проблем реформування ЖКГ внесли такі чені: В.М.Бабаєв, В.Т.Семенов, Л.М.Шутенко [3].

Зміна економічних взаємовідносин та суб'єктів ЖКГ потребує змін системи управління житловим фондом а саме її демонополізації. Комунальна сфера, а саме цінова політика у визначенні вартості товарів та послуг, сьогодні залишається у галузі державного регулювання, однак утримання та ремонт житлового фонду поступово входить у конкурентне середовище. Тобто з'являються компанії, що здатні взяти на себе роботи щодо утримання, експлуатації, поточного і капітального ремонту житлових будівель та конкурувати з комунальними підприємствами, надаючи більш якісні послуги.

Демонополізація ЖКГ являє собою багаторівневу комплексну та складну задачу. На шляху її вирішення, по-перше, стає питання залежності постачальників послуг та виконавців робіт від розрахунків із споживачами (населенням), а не від фінансової підтримки з міського бюджету. А якщо взяти до уваги те, що велика чисельність малозабезпечених громадян не в змозі сплачувати комунальні послуги у повній мірі, і фінансування робіт з утримання та поточного ремонту будинків, а також вибіркового капітального ремонту ведеться з міського бюджету, то можна констатувати, що отримати кошти за фактично спжиті послуги постачальникам цих послуг буде практично неможливо.

Сьогодні в Україні платоспроможність основної частини населення незначна і залежить значною мірою від стану розвитку економіки держави в цілому, тому механічне перенесення всіх затрат на житлово-комунальні послуги на власників житла призведе до різкого скорочення коштів родини на інші потреби, що викличе збіднілість більшості населення та соціально-політичну нестабільність.

Другим питанням, що потребує суттєвого вирішення, є врегулювання прав власності на суспільне майно багатоквартирних будинків, до якого відносяться міжквартирні площадки, сходи, ліфти, ліфтові

шахти, коридори, горища, технічні поверхи та підвали, стелі, огорожувальні несучі конструкції, а також земельна ділянка, на якій розташовано будинок і прибудинкова територія з елементами озеленення та благоустрою. Тобто необхідний чітко прописаний механізм розподілу суспільної власності між окремими власниками.

При переході від державної системи управління житловим фондом до ринку приватних управляючих компаній повинні бути складені відповідні договори між власниками та управляючими компаніями щодо надання відповідних послуг і виконання робіт. При цьому такі договори мають враховувати як права й інтереси населення, так і управляючих компаній, мінімізуючи їхні ризики. А для цього усі приміщення (житлові та нежитлові) у багатоквартирному будинку та прибудинкова територія повинні знаходитися у власності фізичних, юридичних осіб або у власності держави чи територіальної громади.

Таким чином, система управління багатоквартирним будинком за допомогою управляючої компанії матиме вигляд, як показано на рисунку.

Основою взаємовідносин між власниками багатоквартирного будинку та управляючою компанією є договір управління, який повинен бути досконало прописаний як з точки зору прав та обов'язків сторін, умов контролю діяльності управляючої компанії, так і визначати склад та стан суспільного майна, режим та обсяги робіт, що виконуватимуться під час експлуатації будинку.

Метою договору управління є забезпечення комфортних і безпечних умов проживання громадян, належного утримання суспільного майна у багатоквартирному будинку, а також надання комунальних послуг власникам приміщень та іншим громадянам, які проживають у будинку.

Предмет договору – це виконання послуг та робіт щодо управління, утримання і ремонту суспільного майна та надання комунальних послуг [2].

Договір управління повинен містити наступні обов'язкові пункти:

1. Права та обов'язки власника приміщення та управляючої компанії.
2. Вартість договору, розмір плати за приміщення та комунальні послуги, порядок та строки її внесення.
3. Відповідальність сторін договору.
4. Здійснення контролю щодо виконання управляючою компанією її обов'язків та порядок реєстрації фактів порушення договору.
5. Порядок внесення змін до договору та його розірвання.

6. Особливі умови.
7. Форс-мажорні обставини.
8. Строк дії договору.



Управління багатоквартирним будинком

До договору управління також слід додати документи, які б регламентували склад та стан суспільного майна багатоквартирного будинку, технічну документацію на багатоквартирний будинок, перелік послуг та робіт щодо утримання суспільного майна в багатоквартирному будинку, перелік робіт щодо поточного ремонту суспільного майна в багатоквартирному будинку, порядок зміни розміру плати за

комунальні послуги, якщо останні надаються у неналежній якості, відомості про долю власників у багатоквартирному будинку.

Слід додати, що невключення до договору окремих компонентів суспільного майна, за яким повинна бути розмежована відповідальність суб'єктів договірних відносин збільшує вірогідність складання юридично неповноцінного договору за неповною договірною ціною.

Таким чином, враховуючи вищезазначені факти, можна зробити висновки, що реорганізація системи управління міським майном може бути лише грамотно спланованим за строками та виконавцями комплексним проектом. Ефективне використання й управління житловою і нежитловою нерухомістю, міськими активами дозволить, по-перше, знизити витрати щодо утримання зазначеного майна, по-друге – суттєво збільшити доходну частину міського бюджету.

Сьогодні необхідні масштабні перетворення у житловому секторі, які повинні охопити весь спектр проблем, а також взаємодію багатьох факторів, що обумовлюють кінцевий результат – створення комфортного середовища для життєдіяльності громадян. Таким чином, необхідно впровадження ринкових механізмів у сферу управління та обслуговування будинків, а також створення конкурентного середовища для залучення нових учасників ринку. Однак ці зміни повинні супроводжуватися правовим й економічним забезпеченням, проводиться шляхом модернізації існуючої системи, бо вони безпосередньо впливатимуть на життя та діяльність усього населення, систему управління містом у цілому.

1. Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків: Закон України №39 від 14.02 2001 р. // Урядовий кур'єр. – 2001. – №12.

2. Методические рекомендации органам исполнительной власти и местного самоуправления по реализации положений Жилищного Кодекса Российской Федерации по вопросам управления многоквартирными домами. – М.: Прима-Пресс-М, 2006. – 96 с.

3. Програма розвитку і реформування житлово-комунального господарства м.Харкова на 2003-2010 рр. (Колектив авторів під кер. Шутенка Л.М., Бабаєва В.М., Семенова В.Т.). – Харків: ХДАМГ, 2003. – 208 с.

Отримано 22.05.2008